

Số: 19813 /CT-HTTr
V/v trả lời chính sách thuế.

Hà Nội, ngày 17 tháng 4 năm 2015

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư toàn cầu Trảng An
(Đ/c: Tầng 2 toà nhà GPI Building - Số 170 La Thành – Q Đống Đa - Hà Nội)
MST: 0105962244

Trả lời công văn số 14/TCTTA-TCKT ngày 09/03/2015 của Công ty TNHH Đầu tư toàn cầu Trảng An hỏi về chính sách thuế, Cục thuế Thành phố Hà Nội có ý kiến như sau:

- Căn cứ Điều 9 Chương I Nghị định số 71/2010/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở quy định về huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở:

"1. Trường hợp chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, dự án khu đô thị mới (chủ đầu tư cấp I) có nhu cầu huy động vốn để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích xây dựng nhà ở và đầu tư xây dựng nhà ở trong khu nhà ở, khu đô thị đó thì chỉ được huy động vốn theo các hình thức sau đây:

c) Ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư với tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia góp vốn hoặc bên tham gia hợp tác đầu tư chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) hoặc được phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận; trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia cho các đối tượng thuộc diện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở và phải tuân thủ quy định về số lượng nhà ở được phân chia nêu tại điểm d khoản 3 Điều này;

đ) Huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

3. Các chủ đầu tư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này khi thực hiện huy động vốn để xây dựng nhà ở phải tuân thủ các điều kiện sau đây:

b) Đối với trường hợp quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư sau khi đã có dự án phát triển nhà ở được phê duyệt, đã thực hiện khởi công xây dựng công trình nhà ở và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này;

...

d) Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm c và điểm d khoản 1 Điều này mà trong hợp đồng có thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì chủ đầu tư chỉ được phân chia tối đa cho các hình thức huy động vốn không quá 20% số lượng nhà ở trong mỗi dự án (tính trên tổng số lượng nhà ở thương mại của dự án cấp I hoặc dự án phát triển nhà ở độc lập không phải là dự án cấp II) không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản, nhưng phải thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở để xác nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 60 của Nghị định này; số lượng nhà ở còn lại trong mỗi dự án này chủ đầu tư phải thực hiện bán, cho thuê theo đúng quy định tại điểm đ và điểm e khoản này;

đ) Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở sau khi đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở theo quy định tại điểm e khoản này.

Việc xây dựng xong phần móng của nhà ở (kể cả công trình nhà ở có mục đích sử dụng hỗn hợp) quy định tại điểm này được xác định là giai đoạn đã thi công xong phần đài giằng móng (bao gồm cả phần xử lý nền nếu có) hoặc tới độ cao mặt bằng sàn của tầng thấp nhất của công trình nhà ở đó và được nghiệm thu kỹ thuật theo quy định của pháp luật về xây dựng;

e) Đối với trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại các điểm b, c và điểm đ khoản 1 Điều này thì chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở biết trước ít nhất 15 ngày, tính đến ngày ký hợp đồng huy động vốn.

Trong văn bản thông báo phải nêu rõ hình thức huy động vốn, số vốn cần huy động; trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm b khoản 1 Điều này thì phải nêu rõ diện tích đất sẽ chuyển nhượng, tên chủ đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm c khoản 1 Điều này thì phải nêu rõ tên, địa chỉ của tổ chức, cá nhân tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, nếu có thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở thì phải nêu rõ số lượng, loại nhà ở sẽ phân chia, tên và địa chỉ của tổ chức, cá nhân được phân chia nhà ở; trường hợp huy động vốn theo hình thức quy định tại điểm đ khoản 1 Điều này thì phải nêu rõ số lượng, loại nhà ở (nhà ở riêng lẻ, nhà biệt thự, căn hộ chung cư) và địa chỉ của nhà ở sẽ bán. Chủ đầu tư chỉ được ký hợp đồng huy động vốn hoặc hợp đồng mua bán nhà ở khi đã có đủ các điều kiện quy định tại Điều này."

- Căn cứ Thông tư số 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 hướng dẫn thi hành Luật Thuế Giá trị gia tăng và Nghị định số 209/2013/NĐ-CP ngày 18/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Thuế giá trị gia tăng quy định:

+ Tại khoản 8 Điều 4 quy định về các đối tượng không chịu thuế GTGT:

"8. Các dịch vụ tài chính, ngân hàng, kinh doanh chứng khoán sau đây:

a) Dịch vụ cấp tín dụng gồm các hình thức:

- Cho vay;
- Chiết khấu, tái chiết khấu công cụ chuyển nhượng và các giấy tờ có giá khác;
- Bảo lãnh ngân hàng;
- Cho thuê tài chính;
- Phát hành thẻ tín dụng.

...

- Hình thức cấp tín dụng khác theo quy định của pháp luật.

b) Hoạt động cho vay riêng lẻ, không phải hoạt động kinh doanh, cung ứng thường xuyên của người nộp thuế không phải là tổ chức tín dụng.”

+ Tại khoản 10 điều 7 quy định về giá tính thuế GTGT đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

“10. Đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản, giá tính thuế là giá chuyển nhượng bất động sản trừ (-) giá đất được trừ để tính thuế GTGT.

...

b) Trường hợp xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng hoặc cho thuê, giá tính thuế GTGT là số tiền thu được theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng trừ (-) giá đất được trừ tương ứng với tỷ lệ % số tiền thu được trên tổng giá trị hợp đồng.”

- Căn cứ khoản 3 Điều 1 Thông tư số 26/2015/TT-BTC ngày 27/02/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và Quản lý thuế tại Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính về hoá đơn bán hàng hoá và cung ứng dịch vụ, sửa đổi bổ sung Thông tư 219/2013/TT-BTC ngày 31/12/2013 như sau:

“3. Sửa đổi, bổ sung điểm a Khoản 8 Điều 4 (đã được sửa đổi, bổ sung tại Điều 8 Thông tư số 151/2014/TT-BTC ngày 10/10/2014 của Bộ Tài chính) như sau:

“a) Dịch vụ cấp tín dụng gồm các hình thức:

- Cho vay;
- Chiết khấu, tái chiết khấu công cụ chuyển nhượng và các giấy tờ có giá khác;
- Bảo lãnh ngân hàng;
- Cho thuê tài chính;
- Phát hành thẻ tín dụng.

....

- Hình thức cấp tín dụng khác theo quy định của pháp luật.”

- Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 15/08/2013 hướng dẫn thực hiện Luật thuế thu nhập cá nhân, Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và Nghị định số 65/2013/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân:

+ Tại tiết d khoản 1 Điều 25 quy định về trách nhiệm khấu trừ thuế TNCN đối với thu nhập từ hoạt động đầu tư vốn:

“d) Thu nhập từ đầu tư vốn

Tổ chức, cá nhân trả thu nhập từ đầu tư vốn theo hướng dẫn tại khoản 3, Điều 2 Thông tư này có trách nhiệm khấu trừ thuế thu nhập cá nhân trước khi trả thu nhập cho cá nhân trừ trường hợp cá nhân tự khai thuế theo hướng dẫn tại khoản 9, Điều 26 Thông tư này. Số thuế khấu trừ được xác định theo hướng dẫn tại Điều 10 Thông tư này.”

+ Tại khoản 4 Điều 26 quy định về khai thuế đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn (trừ chuyển nhượng chứng khoán)

“4. Khai thuế đối với thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn (trừ chuyển nhượng chứng khoán)

a) Cá nhân cư trú chuyển nhượng vốn góp thực hiện khai thuế theo từng lần chuyển nhượng không phân biệt có hay không phát sinh thu nhập.

b) Cá nhân không cư trú có thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp tại Việt Nam không phải khai thuế trực tiếp với cơ quan thuế mà tổ chức, cá nhân nhận chuyển nhượng thực hiện khấu trừ thuế theo hướng dẫn tại điểm e, khoản 1, Điều 25 Thông tư này và khai thuế theo từng lần phát sinh.

c) Doanh nghiệp làm thủ tục thay đổi danh sách thành viên góp vốn trong trường hợp chuyển nhượng vốn mà không có chứng từ chứng minh cá nhân chuyển nhượng vốn đã hoàn thành nghĩa vụ thuế thì doanh nghiệp nơi cá nhân chuyển nhượng vốn có trách nhiệm khai thuế, nộp thuế thay cho cá nhân.

Trường hợp doanh nghiệp nơi cá nhân chuyển nhượng vốn nộp thuế thay cho cá nhân thì doanh nghiệp thực hiện khai thay hồ sơ khai thuế thu nhập cá nhân. Doanh nghiệp khai thay ghi thêm “Khai thay” vào phần trước cụm từ “Người nộp thuế hoặc Đại diện hợp pháp của người nộp thuế” đồng thời người khai ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu của doanh nghiệp. Trên hồ sơ tính thuế, chứng từ thu thuế vẫn phải thể hiện đúng người nộp thuế là cá nhân chuyển nhượng vốn góp (trường hợp là chuyển nhượng vốn của cá nhân cư trú) hoặc cá nhân nhận chuyển nhượng vốn (trường hợp là chuyển nhượng vốn của cá nhân không cư trú). “

+ Tại khoản 9 Điều 26 quy định về khai thuế đối với thu nhập từ đầu tư vốn trong trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu, lợi tức ghi tăng vốn:

“9. Khai thuế đối với thu nhập từ đầu tư vốn trong trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu, lợi tức ghi tăng vốn.

Cá nhân nhận cổ tức bằng cổ phiếu, lợi tức ghi tăng vốn chưa phải khai và nộp thuế từ đầu tư vốn khi nhận. Khi chuyển nhượng vốn, rút vốn, giải thể doanh nghiệp cá nhân khai và nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn và thu nhập từ đầu tư vốn."

- Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp:

+ Tại Điều 16 chương V quy định về đối tượng chịu thuế đối với thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản

+ Tại tiết a.1 khoản 1 Điều 17 Chương V quy định về doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản:

"...

- Trường hợp doanh nghiệp thực hiện dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, nhà để chuyển nhượng hoặc cho thuê, có thu tiền ứng trước của khách hàng theo tiến độ dưới mọi hình thức thì thời điểm xác định doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp là thời điểm thu tiền của khách hàng, cụ thể:

+ Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà xác định được chi phí tương ứng với doanh thu đã ghi nhận (bao gồm cả chi phí trích trước của phần dự toán hạng mục công trình chưa hoàn thành tương ứng với doanh thu đã ghi nhận) thì doanh nghiệp kê khai nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo doanh thu trừ chi phí.

+ Trường hợp doanh nghiệp có thu tiền của khách hàng mà chưa xác định được chi phí tương ứng với doanh thu thì doanh nghiệp kê khai tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu thu được tiền và doanh thu này chưa phải tính vào doanh thu tính thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm.

Khi bàn giao bất động sản doanh nghiệp phải thực hiện quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp và quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp thấp hơn số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp thì doanh nghiệp phải nộp đủ số thuế còn thiếu vào Ngân sách Nhà nước. Trường hợp số thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp lớn hơn số thuế phải nộp thì doanh nghiệp được trừ số thuế nộp thừa vào số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của kỳ tiếp theo hoặc được hoàn lại số thuế đã nộp thừa."

- Căn cứ Thông tư số 39/2014/TT-BTC ngày 31/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành Nghị định số 51/2010/NĐ-CP ngày 14/05/2010 và Nghị định số 04/2014/NĐ-CP ngày 17/01/2014 của Chính phủ quy định về hoá đơn bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, quy định:

+ Tại tiết a khoản 2 Điều 16 hướng dẫn về lập hoá đơn:

"Trường hợp tổ chức kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì ngày lập hóa đơn là ngày thu tiền."

+ Tại Khoản 2.11 Phụ lục 4 Hướng dẫn lập hoá đơn bán hàng hoá dịch vụ đối với một số trường hợp cụ thể:

“2.11. Trường hợp tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản, xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng nhà để bán, chuyển nhượng có thực hiện thu tiền theo tiến độ thực hiện dự án hoặc tiến độ thu tiền ghi trong hợp đồng thì khi thu tiền, tổ chức, cá nhân phải lập hóa đơn GTGT. Trên hóa đơn ghi rõ số tiền thu, giá đất được giảm trừ trong doanh thu tính thuế GTGT, thuế suất thuế GTGT, số thuế GTGT.”

- Căn cứ hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng số 078/2015/TCTS/HĐGV-CC ngày 30/01/2015 của Công ty TNHH Đầu tư toàn cầu Trảng An ký với ông Nguyễn Tuấn Đức.

Căn cứ các quy định trên, Cục thuế Thành phố Hà Nội hướng dẫn theo nguyên tắc như sau:

1) Trường hợp Công ty TNHH Đầu tư toàn cầu Trảng An ký hợp đồng với khách hàng là cá nhân để khách hàng góp vốn đầu tư xây dựng theo quy định thì khoản thu từ hợp đồng này thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT theo quy định tại khoản 8 Điều 4 Thông tư số 219/2013/TT-BTC và khoản 3 Điều 1 Thông tư số 26/2015/TT-BTC nêu trên.

2) Đối với trường hợp khách hàng chỉ góp vốn vào Công ty để hưởng tiền lãi, hết thời hạn của hợp đồng góp vốn, Công ty hoàn trả lại khoản gốc và lãi suất cho khách hàng thì Công ty có trách nhiệm khấu trừ lại phần thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn theo quy định tại tiết d khoản 1 Điều 25 Thông tư số 111/2013/TT-BTC nêu trên.

3) Đối với trường hợp các cá nhân chuyển nhượng vốn góp thì thực hiện khai thuế thu nhập cá nhân theo hướng dẫn tại khoản 4 Điều 26 Thông tư số 111/2013/TT-BTC nêu trên.

4) Đối với trường hợp Công ty đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán bất động sản theo quy định tại Điều 9 Chương I Nghị định số 71/2010/NĐ-CP thì Công ty thực hiện kê khai nộp thuế, xuất hoá đơn theo quy định tại khoản 10 điều 7 Thông tư số 219/2013/TT-BTC; Điều 16, Điều 17 Thông tư số 78/2014/TT-BTC; và tiết a khoản 2 Điều 16 và Khoản 2.11 Phụ lục 4 Thông tư số 39/2014/TT-BTC nêu trên.

Cục thuế TP Hà Nội thông báo đề đơn vị biết và thực hiện theo đúng quy định tại các văn bản quy phạm pháp luật đã được trích dẫn tại văn bản này./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- P Ktr4; P pháp chế;
- Lưu: VT, HTr(2)

